

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR der ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING AG

Jahresergebnis per 31.03.2025 - Erfolgreiches Geschäftsjahr 2024/25

Zürich, 15. Mai 2025

Züblin kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024/25 zurückblicken. Das Liegenschaftsergebnis konnte dank Vermietungserfolgen deutlich gesteigert werden und die Zinssenkungen haben sich positiv auf die Neubewertungen unserer Liegenschaften und auf den Finanzaufwand ausgewirkt. Auch im bereits angelaufenen neuen Geschäftsjahr bleibt das aktive Management der Liegenschaften ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Operatives Ergebnis gesteigert

Die Soll-Mieten konnten im Vergleich zum Vorjahr um 1.6% auf CHF 10.2 Mio., (Vorjahr CHF 10.0 Mio.) gesteigert werden. Grund dafür ist in erster Linie der hohe Indexierungsgrad unserer Mietverträge und die daraus resultierenden teuerungsbedingten Mietzinsanpassungen. Durch die erfolgreichen Neu- und Wiedervermietungen, insbesondere die Neuvermietung des 2. Obergeschosses der Liegenschaft in Bern per Juli 2024, konnte der Leerstandausfall um 24.7% auf CHF 0.7 Mio. reduziert werden (Vorjahr CHF 0.9 Mio.). Die Leerstandsquote per Stichtag liegt bei 4.8% (Vorjahr 9.3%), was einer Reduktion um 48% oder 4.5 Prozentpunkte entspricht. Der Mietertrag ist um 4.3% auf CHF 9.4 Mio. gestiegen (Vorjahr CHF 9.0 Mio.).

Die Wertberichtigung einer offenen Mietforderung und damit verbundene Rechtskosten führten zu einem Anstieg des Liegenschaftsaufwands. Ohne diesen Einmaleffekt würde der Liegenschaftenaufwand 13.6% unter dem Vorjahr liegen. Tiefere Energiepreise und höhere Überwälzungen auf die Mieter haben zu tieferen Heiz- und Nebenkosten geführt. Die laufenden Unterhaltskosten sind auf dem Niveau des Vorjahres. Trotz des erwähnten Einmaleffekts aus der Wertberichtigung der offenen Mietforderung resultiert ein um 2.1% höheres Betriebsergebnis von CHF 8.8 Mio. (Vorjahr CHF 8.6 Mio.).

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands um CHF 0.1 Mio. ist auf höhere Kosten für Investor Relations (üblicherweise kotierungsbezogene Kosten) im Zuge der gesetzlich erforderlichen Statutenanpassung sowie damit verbundenem Rechtsberatungsaufwand zurückzuführen. Der gegenüber dem Vorjahr leicht höhere Personalaufwand resultiert aus dem Wechsel in der Geschäftsleitung. Trotz des bereits genannten Einmaleffekts (Wertberichtigung der offenen Mietforderung), resultiert ein EBITDA in der Höhe des Vorjahres von CHF 6.3 Mio. Ohne diesen Sondereffekt würde das EBITDA um CHF 0.2 Mio. höher liegen als im Vorjahr.

Die Neubewertung des Immobilienportfolios führte zu einer Aufwertung von CHF 5.8 Mio., bzw. 2.6% (Vorjahr Abwertung um CHF 3.4 Mio., bzw. 1.5%). Haupttreiber dieser Entwicklung sind die gesunkenen Leitzinsen und die damit verbundene Senkung des realen Diskontierungssatzes um 9 Basispunkte über das gesamte Portfolio betrachtet. Trotz dieser Anpassung liegt die Nettomietetragsrendite mit 3.9% (Vorjahr 3.9%) unverändert auf einem attraktiven Niveau. Der Finanzaufwand ist aufgrund der Leitzinssenkungen von CHF 1.6 Mio. auf CHF 1.3 Mio. gesunken. Der durchschnittliche Effektivzinssatz betrug am Bilanzstichtag 1.4% (Vorjahr 3.1%). Die Finanzierung erfolgt variabel auf Basis SARON, basierend auf einer zugesicherten Kreditlinie mit einer Restlaufzeit von 4 Jahren. Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden die steuerlich abzugsfähigen Verlustvorträge der Vorjahre vollständig aufgebraucht. Dies hat zur Folge, dass ein Teil des steuerbaren Jahresgewinns der ordentlichen Gewinnsteuer unterliegt.

Insgesamt konnte im Geschäftsjahr ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt werden. Der erwirtschaftete Gewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 8.7 Mio. (Vorjahr CHF 1.3 Mio.), was CHF 2.62/Aktie (Vorjahr CHF 0.40/Aktie) entspricht. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf die hohen Aufwertungen und den tieferen Finanzaufwand zurückzuführen. Die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings konnten um CHF 0.3 Mio. auf CHF 4.3 Mio. gesteigert werden, was einem operativen Ergebnis (EPRA Earnings pro Aktie) von CHF 1.29/Aktie (Vorjahr CHF 1.22/Aktie) und einer Steigerung um 6.1% entspricht. Für das laufende Geschäftsjahr wird mit einer leichten Verbesserung des operativen Ergebnisses gerechnet.

Tiefe Fremdfinanzierung und langfristige Liquiditätssicherung

Die Bilanzsumme per 31. März 2025 lag bei CHF 239.4 Mio. (Vorjahr CHF 229.4 Mio.). Die Steigerung um CHF 10.0 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf die Marktwertveränderungen der Liegenschaften zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote blieb beinahe unverändert bei 59.3% (Vorjahr 59.5%). Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie lag bei CHF 42.82, nach der Ausschüttung von CHF 1.00 an die Aktionäre im Juni 2024 lag der Wert leicht über demjenigen per 31. März 2024 von CHF 41.19.

Das Immobilienportfolio wurde zum Geschäftsjahresende mit CHF 235.6 Mio. bewertet, im Vergleich zu CHF 225.1 Mio. im Vorjahr. Fünf unserer sechs Anlageimmobilien sind unverändert über eine Rahmenfinanzierung von CHF 100.0 Mio. bis 2029 finanziert. Von dieser zugesicherten Kreditlinie waren zum Bilanzstichtag CHF 64.0 Mio. in Anspruch genommen; im Vorjahr waren es CHF 63.0 Mio. Unter Berücksichtigung der Nettoverbindlichkeiten beträgt der EPRA LTV unverändert 31.0%.

Fortführung der bisherigen Ausschüttungspolitik

Die EPRA Earnings pro Aktie von CHF 1.29 erlauben es, die bisher verfolgte, stabile Dividendenpolitik fortzuführen und die Aktionäre am erwirtschafteten Erfolg der Gesellschaft teilhaben zu lassen. Mit der Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigter Namenaktie will Züblin weiterhin sicherstellen, dass ausreichend Mittel für Immobilieninvestitionen in der Gesellschaft verbleiben.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2025 die steuerfreie Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigter Namenaktie aus den gesetzlichen Kapitaleinlagereserven. Dies entspricht bezogen auf den Aktienkurs am Bilanzstichtag einer steuerfreien Ausschüttungsrendite von 3.0%.

Ausblick

Der wirtschaftliche Ausblick ist aufgrund der Handels- und Zollpolitik der USA und den drohenden Handelskonflikten mit hoher Unsicherheit verbunden. Sollten die USA die hohen Importzölle gegenüber der Schweiz umsetzen, hätte dies einschneidende Folgen für die Schweizer Wirtschaft und exportorientierte Unternehmen sowie deren Zulieferer und Dienstleister. Über Zweitrundeneffekte dürften beinahe sämtliche Unternehmen mehr oder weniger in Mitleidenschaft gezogen werden. Positiv dürften sich hingegen die fiskalischen Massnahmen in Europa auswirken.

Im Zuge der sinkenden Leitzinsen und Finanzierungskosten hat sich der Immobilienmarkt positiv entwickelt und dürfte dieses Momentum beibehalten. Züblin verfügt mit einer relativ geringen Leerstandsquote gegenüber den Vorjahren und einer tiefen Fremdfinanzierungsquote über eine gute operative Ausgangslage, um im kommenden Geschäftsjahr allfällige Kaufopportunitäten wahrzunehmen. Zudem sind wir bestrebt, den Leerstand weiter zu reduzieren und die Portfolioqualität durch gezielte Investitionen zu steigern.

* * * * *

Weitere Informationen

Philippe Brändle, CEO

Züblin Immobilien Holding AG, Hardturmstrasse 76, CH-8005 Zürich

Tel. +41 44 206 29 39

E-Mail: investor.relations@zueblin.ch

Zusätzliche Informationen siehe auch www.zueblin.ch

KENNZAHLEN PER 31. MÄRZ 2025

		1.4.2024 bis 31.3.2025	1.4.2023 bis 31.3.2024	Δ in %
Erfolgsrechnung				
Mietertrag	CHF Mio.	9.4	9.0	4.8
Betriebserfolg aus Vermietung	CHF Mio.	8.8	8.6	2.1
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	CHF Mio.	5.8	-3.4	271.7
EBITDA	CHF Mio.	6.3	6.3	0.4
Gewinn	CHF Mio.	8.7	1.3	568.1
Eigenkapitalrendite	%	6.1	1.0	5.2
Bilanz				
Anlageliegenschaften	CHF Mio.	235.6	225.1	4.7
Eigenkapital	CHF Mio.	142.0	136.6	3.9
Eigenkapitalquote	%	59.3	59.5	-0.2
Hypotheken	CHF Mio.	63.9	62.9	1.6
EPRA Belehnungsrate (LTV)	%	31.0	31.0	0.0
Kennzahlen pro Aktie in CHF				
Gewinn der Aktionäre	CHF	2.62	0.40	555.0
NAV pro Aktie	CHF	42.82	41.19	3.9
EPRA NRV pro Aktie	CHF	48.59	46.37	4.8
Börsenkurs per Stichtag	CHF	32.80	25.80	27.1
Portfolio				
Annualisierter Mietertrag	CHF Mio.	9.9	9.2	8.0
EPRA Mietertragsrendite, netto	%	3.9	3.9	0.0
Durchschnittlicher Effektivzinssatz	%	1.4	2.5	-1.1
EPRA Leerstandsquote	%	4.8	9.3	-4.5